



LE GUIDE SUR L'HABITATION

PARTAGÉE POUR

LES MUNICIPALITÉS

CONTENU

INTRODUCTION	1
dans le présent guide	3
CONSIDÉRATIONS LIÉES AUX POLITIQUES	6
tableau 1 – considérations liées aux politiques	7
LEVIERS EN MATIÈRE DE RÉGLEMENTATION	9
autoréglementation.....	11
imposition	12
tableau 2 – leviers en matière de réglementation	13
CONSULTATION DES INTERVENANTS	18
tableau 3 – Intervenants potentiels	19
LOIS PROVINCIALES	24
tableau 4 – lois provinciales	25
ANALYSE JURIDICTIONNELLE	33
tableau 5 – analyse juridictionnelle.....	34
tableau 6 – exposé de l`analyse juridictionnelle.....	36
RESSOURCES	44

INTRODUCTION

En Ontario, le domaine de l’habitation partagée a enregistré l’une des croissances les plus rapides au sein de l’économie de partage. La croissance du nombre d’habitations partagées en Ontario et ailleurs dans le monde a été stimulée par la demande des consommateurs qui recherchent un plus vaste choix, une plus grande souplesse et les meilleurs prix possible, ainsi que par la possibilité pour les hôtes de gagner un revenu supplémentaire.

Bien qu’il n’y ait pas de consensus sur la définition d’habitation partagée, en général, chacun comprend qu’il s’agit de personnes qui louent leur résidence ou une partie de leur résidence pendant de courtes périodes en passant par des sites Web tels que Airbnb et VRBO.

Lors de consultations menées en 2016 et en 2017, le gouvernement de l’Ontario a entendu les intervenants qui ont mentionné que l’habitation partagée est un secteur prioritaire pour les municipalités dans l’économie de partage. La province a également entendu que les collectivités doivent faire preuve de souplesse sur la question de l’habitation partagée afin de permettre aux municipalités d’atteindre des objectifs locaux (p. ex., protéger le parc de logements à long terme, attirer le tourisme, etc.).

En tenant compte de ces commentaires, la province a élaboré des documents d’orientation sur l’habitation partagée qui pourront servir de sources d’informations pour les municipalités qui envisagent de réglementer l’habitation partagée à l’échelle locale.

La province recommande également aux municipalités de consulter le guide sur l’économie de partage à l’intention des municipalités élaboré par la ville de Guelph et le Guelph Lab pour le Large Urban Mayors’ Caucus of Ontario (LUMCO) (le caucus des maires des grandes villes de l’Ontario), intitulé [Navigating the sharing economy: A 6-decision guide for municipalities](#). La province a financé ce guide afin d’aider les municipalités à s’adapter à l’économie de partage de manière réfléchie, souple et novatrice. Le guide du LUMCO établit six points de décision que les municipalités doivent prendre en compte lorsqu’elles se penchent sur un secteur de l’économie de partage, comme celui de l’habitation partagée.

Le Guide sur l’habitation partagée pour les municipalités de l’Ontario a été soigneusement préparé de façon à vous présenter un résumé des questions complexes. Il ne contient pas tous les détails et ne tient pas compte des faits et des circonstances propres à chaque municipalité. Le guide mentionne des lois et des pratiques qui sont susceptibles d’être modifiées.

Les municipalités ont la responsabilité de prendre des décisions à l'échelle locale, notamment des décisions visant à se conformer aux lois et aux règlements en vigueur. Pour ces raisons, le guide, ainsi que tous les liens et les renseignements provenant d'autres sources auxquelles il est fait référence, ne doivent pas remplacer la consultation de professionnels ou de juristes spécialisés dans un domaine particulier. Les personnes qui utilisent le présent guide

assument la pleine et entière responsabilité de son usage. Le gouvernement de l'Ontario n'accepte aucune responsabilité légale quant aux exemples d'autres municipalités présentés dans le présent guide.



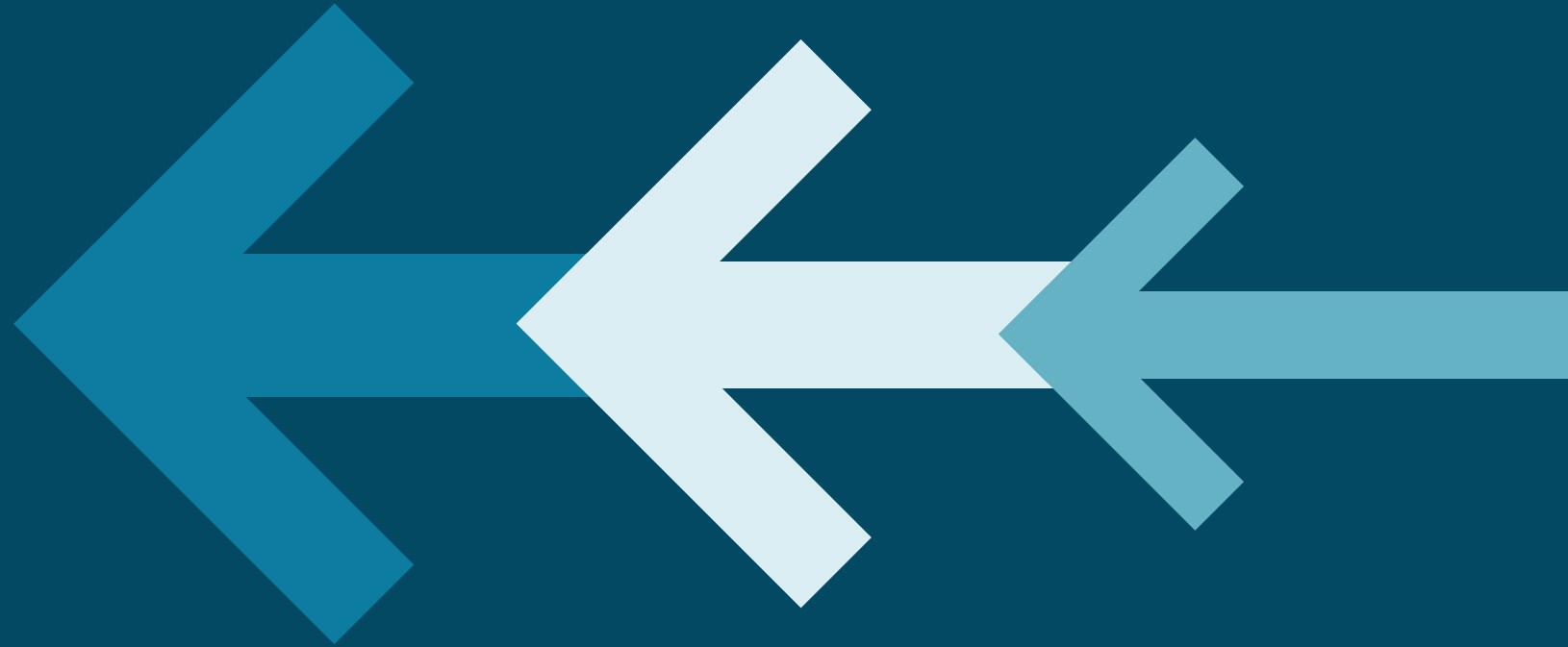
DANS LE PRÉSENT GUIDE

Le présent guide vise à fournir aux municipalités des ressources qui les aideront à amorcer leurs recherches sur l’habitation partagée au sein de leurs collectivités. Le guide se penche sur cinq questions que les municipalités sont susceptibles de se poser au sujet de la réglementation relative à l’habitation partagée. Voici ces questions, ainsi que quelques faits saillants.

CONSIDÉRATIONS LIÉES AUX POLITIQUES	LEVIERS EN MATIÈRE DE RÉGLEMENTATION	INTERVENANTS	LOIS PROVINCIALES	ANALYSE JURIDICTIONNELLE
<p>1. Pourquoi les municipalités devraient-elles se pencher sur la question de l’habitation partagée?</p>	<p>2. De quelles façons les municipalités souhaiteraient-elles réglementer l’habitation partagée?</p>	<p>3. Qui les municipalités pourraient-elles consulter avant de prendre des mesures?</p>	<p>4. Quelles lois* pourraient intéresser les municipalités qui envisagent de prendre des mesures?</p>	<p>5. Que font les autres municipalités?</p>
<p>Questions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Répercussions sur les logements abordables • Possibilités plus nombreuses pour le tourisme • Défis relatifs à la réglementation actuelle • Préoccupations en matière de sécurité publique • Possibilités 	<p>Leviers en matière de réglementation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permis pour les plateformes • Permis pour les hôtes/exploitants et enregistrement • Limiter les locations aux résidences principales • Limiter le nombre maximum de jours consécutifs • Limiter le nombre maximum de jours 	<p>Intervenants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coalitions pour la défense des droits • Défenseurs du droit au logement et résidents locaux • Groupes communautaires • Propriétaires • Plateformes • Hôtes/exploitants • Province de l’Ontario 	<p>Lois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Loi sur l’accessibilité pour les personnes handicapées de l’Ontario</i> • <i>Loi sur les condominiums</i> • <i>Loi sur la prévention et la protection contre l’incendie</i> • <i>Loi sur l’inscription dans les hôtels</i> • <i>Loi sur les municipalités</i> 	<p>Municipalités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Blue Mountains • Niagara-on-the-Lake • Toronto • Vancouver • Nouvelle-Orléans (États-Unis) • Chicago (États-Unis)

économiques	par année	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de l'hôtellerie et des gîtes • Organismes touristiques 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Loi sur la cité de Toronto</i> • <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> • <i>Loi sur la location à usage d'habitation</i> <p>*D'autres lois également, comme les lois fédérales et la jurisprudence, pourraient susciter l'intérêt des municipalités.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Avantages concurrentiels 	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter le nombre d'invités • Zonage • Bâtiment interdits/non admissibles • Aucune réglementation 		

À la fin du guide figure une liste d'autres ressources que les municipalités peuvent consulter pour en apprendre davantage sur l'habitation partagée, son incidence sur les communautés locales et les mesures prises par d'autres municipalités à ce sujet.



CONSIDÉRATIONS LIÉES AUX POLITIQUES

CONSIDÉRATIONS LIÉES AUX POLITIQUES

Pourquoi les municipalités devraient-elles se pencher sur la question de l’habitation partagée dans leurs collectivités?

Il existe des plateformes Web d’habitation partagée dans plus de 190 pays partout au monde, et de nombreuses municipalités prennent des mesures pour réglementer cette activité. Lorsque les municipalités se penchent sur la question de l’habitation partagée, elles cherchent souvent à trouver un équilibre entre la croissance de cette dernière en vue de promouvoir le développement économique et l’encadrement adéquat de cette activité afin de préserver le caractère distinctif des collectivités locales. Les conclusions tirées des documents existants portant sur l’habitation partagée et des recherches sur l’opinion publique de l’Ontario menées en 2016 font état d’un appui envers l’habitation partagée, mais on reconnaît que les gouvernements ont un rôle à jouer dans la réglementation de ce secteur.

Une partie des recherches que les municipalités pourraient vouloir entreprendre lorsqu’elles envisagent de réglementer l’habitation partagée consiste à examiner les préoccupations relatives aux activités de location à court terme actuelles ou éventuelles logées dans l’ensemble de la municipalité afin de vérifier l’étendue des problèmes soulevés par divers intervenants. Elles pourraient également tenir des consultations publiques et vouloir consulter leur conseiller juridique pendant l’élaboration de la politique.

Pour plus de renseignements sur les options et les points à prendre en considération lors de l’élaboration d’une politique sur l’habitation partagée, veuillez consulter le document de la ville de Guelph intitulé [Compendium of Resources](#). Vous y trouverez notamment des études de cas, des introductions à la politique et des propositions, ainsi que des ressources portant sur le droit et la réglementation.

TABLEAU 1 – CONSIDÉRATIONS LIÉES AUX POLITIQUES

Les municipalités pourraient envisager de résoudre certains des problèmes clés mentionnés ci-après au moyen de règlements ou de politiques sur l’habitation partagée.

Question	Description	Réponses possibles <i>Voir le tableau 2 pour plus de renseignements à propos des leviers en matière de réglementation</i>
Répercussions sur les logements abordables	Les plateformes Web d’habitation partagée pourraient permettre aux particuliers de faire plus d’argent sur le marché de la location à court terme que sur le marché de la location à long terme, ce qui pourrait réduire le nombre de logements à louer à long terme et faire augmenter le prix des loyers.	<p>Limiter l’habitation partagée aux résidences principales.</p> <p>Limiter le nombre de jours pendant lesquels une unité peut être louée afin que les locations à long terme deviennent plus rentables que les locations à court terme.</p>
Tourisme	<p>L’habitation partagée offre la possibilité d’augmenter le nombre de visiteurs en Ontario, d’offrir un plus grand choix de logements, de permettre aux visiteurs de vivre comme des résidents locaux et de rendre les voyages plus abordables pour la population de l’Ontario.</p> <p>Les locations saisonnières à court terme constituent déjà une source importante d’activité touristique dans les collectivités de l’Ontario. Les plus petites collectivités qui ne disposent pas de services d’hébergement touristique suffisants pourraient envisager d’augmenter le nombre d’unités d’habitation partagée à court terme.</p> <p>Les exploitants commerciaux pourraient utiliser des plateformes Web d’habitation partagée pour attirer les visiteurs.</p>	<p>Examiner comment les nouveaux règlements pourraient faire augmenter les coûts pour les clients et les hôtes/exploitants ou créer des obstacles pour les nouveaux arrivants, et viser à limiter ces coûts et ces obstacles.</p> <p>Permettre l’habitation partagée seulement dans certaines parties de la collectivité au moyen du zonage.</p>
Défis relatifs à la réglementation actuelle	Les personnes qui offrent des unités d’habitation partagée sur les plateformes pourraient être assujetties à certains règlements locaux, par exemple en ce qui a trait à l’impôt foncier, au zonage et aux permis, et devoir respecter des	<p>Informers les résidents sur les règlements et les politiques en vigueur, et comment ils s’appliquent à l’habitation partagée.</p> <p>Conseiller aux futurs hôtes de vérifier les</p>

Question	Description	Réponses possibles <i>Voir le tableau 2 pour plus de renseignements à propos des leviers en matière de réglementation</i>
	documents établis par un syndicat de copropriétaires (p. ex. des déclarations, des règlements ou des règles). Les hôtes qui offrent des unités en habitation partagée pourraient enfreindre, sciemment ou inconsciemment, des règlements municipaux ou des règles établies par un syndicat de copropriétaires.	règles établies par leur syndicat de copropriétaires. Établir des partenariats avec des plateformes Web pour faciliter la diffusion de renseignements au sujet des règlements. Envisager une collecte de données à partir des plateformes pour faciliter la mise en application des règlements.
Préoccupations liées à la sécurité publique et à la nuisance	Des résidents de certaines municipalités ont exprimé des préoccupations au sujet de l'arrivée de locataires à court terme dans leurs collectivités, car certains pourraient : <ul style="list-style-type: none"> • ne pas respecter les biens communs (p. ex. jeter des déchets dans le voisinage); • créer une ambiance trop festive dans la collectivité; • s'adonner à des activités criminelles. Des préoccupations ont également été soulevées concernant la sécurité-incendie dans les copropriétés (p. ex. les locataires pourraient ne pas connaître le plan d'évacuation) et la sécurité sur l'eau dans les zones riveraines (p. ex. les locataires pourraient ne pas connaître les précautions à prendre pour pratiquer certaines activités aquatiques).	Limiter l'habitation partagée aux résidences principales. Exiger des permis pour les exploitants ou les hôtes ou l'enregistrement (inclure des documents pour assurer que l'unité se conforme aux exigences de la municipalité en matière de santé et de sécurité). Collaborer avec les entreprises/plateformes pour faire connaître les règlements en vigueur aux hôtes/exploitants.
Possibilités économiques	Les personnes peuvent générer un revenu supplémentaire en louant leur maison ou des pièces de leur maison, ce qui peut rendre leur résidence plus abordable. Les locations saisonnières à court terme peuvent permettre aux personnes d'augmenter leur revenu et de diminuer les coûts associés à leur résidence de vacances.	Examiner comment les nouveaux règlements pourraient faire augmenter les coûts pour les clients et réduire les occasions pour les hôtes/exploitants ou créer des obstacles à l'arrivée de nouveaux arrivants. Viser à limiter ces coûts et ces obstacles.

Question	Description	Réponses possibles
Avantages concurrentiels	<p>L'industrie de l'hébergement traditionnel pourrait soulever des préoccupations selon lesquelles les particuliers, les entreprises ou les plateformes qui offrent des unités d'habitation partagée pourraient utiliser à leur avantage différentes règles afin d'exploiter leurs habitations dans l'industrie de l'hébergement en ayant de faibles coûts de fonctionnement.</p> <p>Le changement observé dans l'industrie de l'hébergement pourrait entraîner des pertes d'emplois, une diminution des salaires et une perte de recettes fiscales.</p>	<p><i>Voir le tableau 2 pour plus de renseignements à propos des leviers en matière de réglementation</i></p> <p>Envisager des façons d'harmoniser les nouveaux règlements avec les règlements municipaux portant sur l'hébergement traditionnel, par exemple en incluant les gîtes dans les règlements sur l'habitation partagée ou vice versa.</p>



LEVIERS EN MATIÈRE DE RÉGLEMENTATION

LEVIERS EN MATIÈRE DE RÉGLEMENTATION

Comment les municipalités voudraient-elles réglementer l'habitation partagée?

La province juge que les municipalités sont des administrations responsables qui sont les mieux placées pour aborder les questions relevant de leur compétence. En vertu de la Loi de 2001 sur les municipalités et de la Loi de 2006 sur la cité de Toronto, les municipalités disposent de pouvoirs habilitants étendus concernant certaines questions (sous réserve de certaines limites) qu'elles pourraient vouloir utiliser afin d'adopter des règlements permettant d'encadrer certaines activités exercées par des plateformes et des hôtes/exploitants d'unités d'habitation partagée. En vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire, les municipalités ont le pouvoir de prendre des décisions locales en matière d'aménagement afin de déterminer l'avenir des collectivités, notamment si elles autorisent ou non les activités d'habitation partagée dans leurs politiques municipales et leurs règlements de zonage.

MODERNISATION DE LA RÉGLEMENTATION :

La province a adopté des principes de modernisation de la réglementation lorsqu'elle a conçu les règlements visant à réduire le fardeau imposé aux entreprises. Les municipalités pourraient tenir compte de ces principes lors de l'élaboration de leurs règlements sur l'habitation partagée. Les sept principes de modernisation de la réglementation adoptés par la province sont les suivants :

1. Privilégier l'utilisateur en rédigeant les règlements dans un libellé simple et en créant un point de contact unique pour permettre aux entreprises d'accéder à l'information ou aux services gouvernementaux.



2. Se conformer aux normes de l'industrie (p. ex. ISO), le cas échéant, afin d'éliminer les exigences de déclaration superflues.



3. Adopter les inspections fondées sur les risques afin de réduire les fardeaux au chapitre de l'application de la loi pour les entreprises possédant un dossier solide en matière de sécurité et de conformité; utiliser l'agrément pour reconnaître les bons acteurs et les distinguer des cibles qui présentent un risque élevé; et mieux coordonner les inspections dans les ministères et les organismes.

4. Créer une culture fondée sur le principe « une fois suffit », où tous les ministères qui interagissent avec les entreprises utilisent le numéro d'entreprise, pour que ces dernières n'aient pas à fournir les mêmes renseignements à plusieurs reprises.



5. Tenir compte des petites entreprises en proposant différentes façons de se conformer aux exigences pour atteindre les résultats souhaités, plutôt que d'adopter une démarche universelle.



6. Passer au numérique et réduire les transactions sur papier en fournissant des services et des produits numériques simples et directs qui moderniseront la prestation des services publics et permettront au gouvernement de travailler plus efficacement pour les entreprises.



7. Accepter des moyens équivalents de se conformer aux règlements lorsqu'une entreprise peut démontrer qu'elle adopte une approche différente qui respecte ou dépasse les exigences de la réglementation.



AUTORÉGLÉMENTATION

La protection de l'intérêt public constitue l'un des objectifs communs de la réglementation. L'autoréglementation permet d'atteindre cet objectif, mais elle impose un fardeau sur les participants à la transaction. Les gouvernements

pourraient conclure que les mécanismes internes de rétroaction sur les plateformes d'économie de partage sont suffisants pour permettre aux marchés de s'autoréglementer.



IMPOSITION

Dans le budget de 2017, le gouvernement a annoncé qu'il allait accorder à la Ville de Toronto et à toutes les municipalités des paliers unique et inférieur de l'Ontario le pouvoir de lever un impôt sur le logement provisoire (souvent appelé une « taxe hôtelière »). Des modifications législatives apportées à la Loi de 2001 sur les municipalités et la Loi de 2006 sur la cité de Toronto qui accordent à la Ville de Toronto et à toutes les municipalités des paliers unique et inférieur de l'Ontario le pouvoir de lever un impôt sur le logement provisoire sont entrées en vigueur le 1^{er} décembre 2017.

Aux termes de ces modifications, les municipalités disposent de la souplesse nécessaire pour décider si elles adoptent ou non la taxe hôtelière, ainsi que le type de logement provisoire

visé par la taxe, le tarif imposé et d'autres détails de nature générale sur la taxe. La municipalité doit énoncer les détails de cette taxe dans un règlement municipal.

La municipalité pourrait choisir d'imposer une taxe hôtelière municipale au logement provisoire offert par l'intermédiaire des plateformes Web comme Airbnb et fixer le taux applicable.

Est aussi entré en vigueur le 1^{er} décembre 2017 un règlement exigeant que les municipalités qui choisissent d'imposer une taxe hôtelière partagent leurs revenus avec les organismes de tourisme sans but lucratif.



TABLEAU 2 – LEVIERS EN MATIÈRE DE RÉGLEMENTATION

La réglementation de l’habitation partagée dans le contexte des plateformes d’habitation partagée, comme Airbnb, HomeAway et VRBO, est une pratique relativement nouvelle. Il n’existe aucune pratique exemplaire établie ayant fait ses preuves à l’heure actuelle, mais certaines municipalités ont adopté les leviers en matière de réglementation suivants pour traiter la question de l’habitation partagée dans leurs collectivités, et d’autres municipalités pourraient s’en inspirer.

Leviers en matière de réglementation

Délivrer un permis aux plateformes

Les municipalités peuvent délivrer un permis aux plateformes (sous réserve de certaines limites). Les municipalités pourraient évaluer la possibilité d’obtenir (p. ex. auprès des plateformes) et de partager de l’information pour aider à l’application ou à l’élaboration future de la politique.

Considérations particulières

Actuellement, très peu d’administrations partout dans le monde délivrent des permis aux plateformes d’habitation partagée; plusieurs d’entre elles délivrent uniquement un permis aux hôtes/exploitants.

Délivrer un permis aux hôtes/exploitants ou les enregistrer

Les municipalités pourraient souhaiter évaluer la possibilité de délivrer un permis aux hôtes/exploitants ou de les enregistrer, de créer des bases de données sur des locations à court terme sur leur territoire et de recueillir d’autres données pertinentes pour l’application des règlements sur l’habitation partagée. Les municipalités pourraient vérifier si les systèmes de permis les aideraient à régler les questions de conformité à leurs exigences en matière de santé et sécurité.

L’intégration des locations à court terme classiques (comme les gîtes) dans le même système de permis/enregistrement que l’habitation partagée pourrait offrir à la municipalité l’occasion de mettre à jour son système de permis/enregistrement de location à court terme s’il existe déjà.

La création de différents types de permis en fonction du zonage ou du type d’hébergement pourrait permettre d’obtenir les résultats souhaités en matière de politique, par exemple en limitant l’habitation partagée dans les zones résidentielles afin de préserver le caractère du voisinage et en l’encourageant dans les zones touristiques.

Considérations particulières

Les municipalités pourraient évaluer d’autres options, comme les permis visant à suivre les locations à court terme, et elles pourraient examiner le fardeau réglementaire sur les hôtes/exploitants et les ressources municipales nécessaires pour appliquer ces options.

Limiter les locations aux résidences principales

Bon nombre d'administrations ont imposé des restrictions sur les unités secondaires afin de freiner l'activité commerciale (le recours aux immeubles de placement pour les locations à court terme) dans le but de protéger la disponibilité des unités de location à long terme.

Bien que le fait de limiter l'habitation partagée aux résidences principales puisse freiner l'activité commerciale, il peut aussi avoir une incidence sur les particuliers qui souhaitent offrir leur propriété de vacances en location pour une partie de l'année.

Définitions de résidence principale

Toronto : Le logement appartenant à une personne ou loué par celle-ci, seule ou avec quelqu'un d'autre, où il ou elle habite normalement.

Vancouver : Le logement où une personne habite, en fait sa demeure et mène ses activités quotidiennes, y compris, mais sans s'y limiter, payer ses factures et recevoir son courrier. Il s'agit généralement du logement dont l'adresse résidentielle est utilisée pour la facturation, l'identification, l'imposition et l'assurance, y compris, mais sans s'y limiter, les déclarations de revenus, les documents du régime de services médicaux, le permis de conduire, l'identification personnelle, l'immatriculation de véhicules et les factures des services publics.

Chicago : Une unité d'habitation qui est : (1) occupée par son propriétaire au moins 245 jours durant l'année civile pertinente; (2) pour laquelle le propriétaire a demandé une dispense du comté de Cook à l'intention du propriétaire résidentiel.¹

Agence du revenu du Canada :

Un immeuble est votre résidence principale pour une année donnée s'il répond **intégralement** aux **quatre** conditions suivantes :

- il s'agit d'un logement, d'un droit de tenure à bail afférent à un logement, ou d'une part du capital social d'une société coopérative d'habitation acquise dans l'unique but d'obtenir le droit d'habiter un logement dont la coopérative est propriétaire;
- vous êtes propriétaire du bien seul ou conjointement avec une autre personne;
- vous, votre époux ou conjoint de fait actuel ou ex-époux ou ex-conjoint de fait ou un de vos enfants y a habité à tout moment au cours de l'année;
- vous désignez l'immeuble comme votre résidence principale.

¹ Programme administré par le Cook County Assessor's Office permettant aux contribuables dont la maison unifamiliale, la maison en rangée, le condominium, la coopérative d'habitation ou l'immeuble d'appartements (jusqu'à six unités) est leur résidence principale d'épargner de 250 \$ à 2 000 \$ par année, selon l'augmentation du taux d'imposition foncière locale ou l'évaluation. La dispense à l'intention du propriétaire résidentiel est offerte aux personnes qui sont propriétaires d'un immeuble résidentiel ou ont signé un bail ou un contrat qui les rend responsables de l'impôt foncier sur cet immeuble. L'immeuble doit aussi être leur résidence principale pour l'année en question.

Considérations particulières

Si une municipalité limite les locations aux résidences principales, elle pourrait vouloir évaluer le type de preuve de résidence qu'elle exigera et la manière dont cette preuve sera présentée (p. ex. au cours d'un processus d'enregistrement, seulement lorsqu'elle est demandée, etc.).

Les municipalités pourraient également évaluer la question des unités secondaires.

Nombre de jours consécutifs maximum

Les municipalités pourraient souhaiter explorer l'option d'imposer un plafond sur le nombre de jours consécutifs de location afin d'établir une distinction entre les locations à court et à long terme. Par exemple, un grand nombre de municipalités précisent que les locations à court terme durent moins de 30 jours.

Considérations particulières

Les municipalités pourraient évaluer la faisabilité de surveiller et d'appliquer proactivement cette option. Par exemple, dans le rapport de la ville de Vancouver sur la politique relativement aux permis, *Regulating Short Term Rentals in Vancouver* (5 juillet 2017), on affirme que, même s'il est interdit de louer des unités pendant moins de 30 jours, les unités pouvant être louées à court terme représentent environ 29 % de l'hébergement offert aux touristes et aux autres clients de passage à Vancouver.

Nombre de jours maximum par année

Les municipalités pourraient évaluer la possibilité de limiter le nombre de jours par année pendant lesquels une unité peut être louée à court terme afin d'inciter les gens à préserver un certain usage privé des foyers. Les municipalités qui adoptent cette approche pourraient vouloir explorer la possibilité de conclure des arrangements avec les plateformes d'habitation partagée afin que soient retirées les inscriptions qui contreviennent aux restrictions locales.

Considérations particulières

Les municipalités pourraient évaluer la faisabilité d'appliquer les restrictions visant le nombre de jours maximum. Par exemple, cela pourrait exiger un suivi des particuliers ou des adresses sur plusieurs plateformes différentes.

Nombre de clients

Les municipalités pourraient évaluer la possibilité de limiter le nombre de clients permis dans une unité (p. ex. deux par chambre). Cela pourrait notamment éviter que certaines unités d'habitation partagée soient utilisées pour faire la fête.

Considérations particulières

Les municipalités pourraient évaluer la faisabilité de l'application des limites visant le nombre de clients et la manière dont les plaintes relatives à l'activité dans l'unité de location seraient traitées.

Zonage

Lorsqu'une municipalité a décidé que l'habitation partagée constitue une utilisation distincte du terrain, elle pourrait envisager de limiter l'utilisation de certaines zones (p. ex. les zones résidentielles ou déstructurées) ou certains types d'immeubles (p. ex. six unités ou moins) afin d'atteindre les objectifs politiques souhaités, comme l'incitation au tourisme, la conservation du caractère des quartiers, la protection du parc immobilier, etc.

Listes d'immeubles non admissibles

Les municipalités pourraient envisager la création de listes d'immeubles qui sont inadmissibles à l'habitation partagée pour diverses raisons, par exemple des infractions au règlement municipal ou aux règles d'incendie à répétition, ou à la demande d'une association de copropriétaires.

Les municipalités pourraient explorer la possibilité de collaborer avec les plateformes d'habitation partagée pour l'application de ces règles.



CONSULTATION DES INTERVENANTS

CONSULTATION DES INTERVENANTS

Qui les municipalités pourraient-elles vouloir consulter avant d'agir?

Comme il est mentionné dans le guide sur l'économie de partage à l'intention des municipalités du Large Urban Mayors' Caucus of Ontario, *Navigating the sharing economy: A 6-decision guide for municipalities*, la consultation des intervenants est un élément crucial du processus décisionnel municipal. Voici une liste des intervenants potentiels que les

municipalités pourraient vouloir consulter sur la question de l'habitation partagée. Cette liste propose des exemples et n'est en aucun cas exhaustive.



TABLEAU 3 – INTERVENANTS POTENTIELS

Groupe	Description ou intérêts (faits saillants fondés sur les sites Web des groupes dont les liens figurent ci-dessous)
Coalitions pour la défense des droits	<p>Fairbnb.ca : Fairbnb.ca</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regroupement national de propriétaires résidentiels, de locataires, d'entreprises du secteur du tourisme et d'organisations syndicales rassemblant des groupes du secteur réglementé de l'hôtellerie et des gîtes et des propriétaires résidentiels, des locataires et d'autres citoyens intéressés. • Demande une politique rigoureuse et cohérente dans l'ensemble du pays pour veiller à ce que l'habitation partagée respecte une législation juste, sécuritaire et respectueuse, en tenant compte de l'expérience d'autres pays et d'autres villes. • A publié un rapport au sujet d'Airbnb à Toronto, intitulé Squeezed Out: Airbnb's Commercialization of Home-Sharing in Toronto.
Secteur de l'hôtellerie et des gîtes	<p>Federation of Ontario Bed & Breakfast Accommodation : https://www.fobba.com/</p> <ul style="list-style-type: none"> • Association professionnelle représentant le secteur des gîtes en Ontario • Les membres acceptent volontairement de respecter des normes élevées et uniformes en matière de propreté, de confort, de qualité, de sécurité et d'accueil. • Représente environ 280 gîtes et compte environ 100 membres directs qui sont des gîtes et trois membres qui sont des associations locales (Fergus et Elora, Stratford et Niagara-on-the-Lake). <p>Association des hôtels du Canada : http://www.hotelassociation.ca/home.asp</p> <ul style="list-style-type: none"> • Représente plus de 8 178 hôtels, motels et centres de villégiature qui constituent le secteur de l'hôtellerie canadien, d'une valeur de 18,4 milliards de dollars et qui emploie 304 000 personnes dans tout le pays. <p>Ontario Restaurant Hotel & Motel Association : http://www.orhma.com/home.aspx</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compte plus de 4 000 membres représentant plus de 11 000 établissements dans l'ensemble de la province.

UNITE HERE : <http://unitehere.org/industry/hotels/>

- Syndicat représentant 270 000 travailleurs et travailleuses dans l'ensemble du Canada et des États-Unis, y compris dans le secteur de l'hôtellerie.

Unifor : <https://www.unifor.org/fr>

- Unifor représente 17 600 membres travaillant dans le secteur diversifié de l'accueil et du jeu. Un tiers de ses membres travaille dans des hôtels, y compris de grandes chaînes (comme Fairmont, Radisson et Delta) et des établissements uniques.

Défenseurs des droits des locataires et du droit au logement et groupes communautaires et de résidents locaux

Association d'aide au logement de l'Ontario : <http://findhousinghelp.ca/>

- Présente une liste d'associations et de groupes et organismes de défense des droits de tout le Canada qui travaillent sur les enjeux liés au logement et à l'itinérance

Federation of Metro Tenants' Associations (FMTA) : <https://www.torontotenants.org/>

- Organisme sans but lucratif qui se bat pour l'amélioration des droits des locataires
- La FMTA compte plus de 3 000 membres, dont des associations de locataires et des particuliers.

Centre ontarien de défense des droits des locataires (ACTO) : <https://www.acto.ca/accueil/>

- Travaille à l'amélioration de la situation du logement des résidents de l'Ontario à faible revenu, y compris les locataires, les membres de coopératives et les sans-abris.
- L'ACTO travaille avec l'aide juridique, les associations de locataires et d'autres groupes et particuliers qui sont préoccupés par les enjeux liés au logement.

Propriétaires

Federation of Rental Housing Providers of Ontario (FRPO) : <https://www.frpo.org/>

- Représente les personnes qui possèdent, gèrent, construisent, financent et approvisionnent des résidences locatives et leur fournissent des services.
- La FRPO représente plus de 2 200 membres qui possèdent ou gèrent plus de 350 000 résidences partout en Ontario.

Landlord's Self-Help Centre (LSHC) : <https://landlordselfhelp.com/>

- Aide juridique communautaire sans but lucratif fondée par Aide juridique Ontario et dont le mandat est d'appuyer exclusivement la communauté des propriétaires à petite échelle de l'Ontario.

Greater Toronto Apartments Association (GTAA) : <https://www.gtaaonline.com/>

- Représente les intérêts des entreprises de Toronto du secteur de la location immobilière multifamiliale.

- La GTAA représente plus de 240 entreprises de gestion immobilière qui possèdent et exploitent 160 000 logements.

Ontario Landlords Association : <http://ontariolandlords.org/>

- Réseau de propriétaires qui défend et protège les intérêts des propriétaires et les aide à réussir grâce à de la formation, des nouvelles et des activités de réseautage.

Canadian Apartment Properties Real Estate Investment Trust :

<https://www.caprent.com/fr/?LangType=3084>

- Un des plus importants propriétaires résidentiels au Canada

Hôtes/exploitants

Si le partage d'habitation a déjà lieu dans votre municipalité, vous pourriez communiquer avec un groupe d'hôtes/exploitants pour mieux comprendre leur expérience et comment la réglementation pourrait les toucher. Les municipalités pourraient tenter de cibler les hôtes/exploitants au moyen d'activités comme des séances de discussion ouverte pour les personnes qui participent au marché de la location à court terme.

Plateformes

Plusieurs plateformes d'habitation partagée exercent des activités en Ontario. Certaines sont plus présentes dans une municipalité donnée que d'autres. Les plateformes suivantes font partie des plus importantes en Ontario. [Toronto a offert de partager sa liste avec nous.]

Airbnb

- Compte des inscriptions dans plus de 65 000 villes dans 191 pays.
- La plateforme d'habitation partagée la plus populaire en Ontario.
- S'est associée avec le gouvernement de l'Ontario et l'Agence du revenu du Canada pour informer les Ontariennes et Ontariens qui partagent leur habitation au sujet de leurs droits et responsabilités.
- A travaillé avec les municipalités et la province de l'Ontario sur la question de l'habitation partagée.

HomeAway

- Compte plus de 2 millions d'habitations uniques à louer dans 190 pays.
- Fait partie de la famille de marques Expedia, Inc., qui comprend VRBO.

Flipkey

- Compte plus de 830 000 habitations dans 190 pays.
- Fait partie de TripAdvisor Rentals.

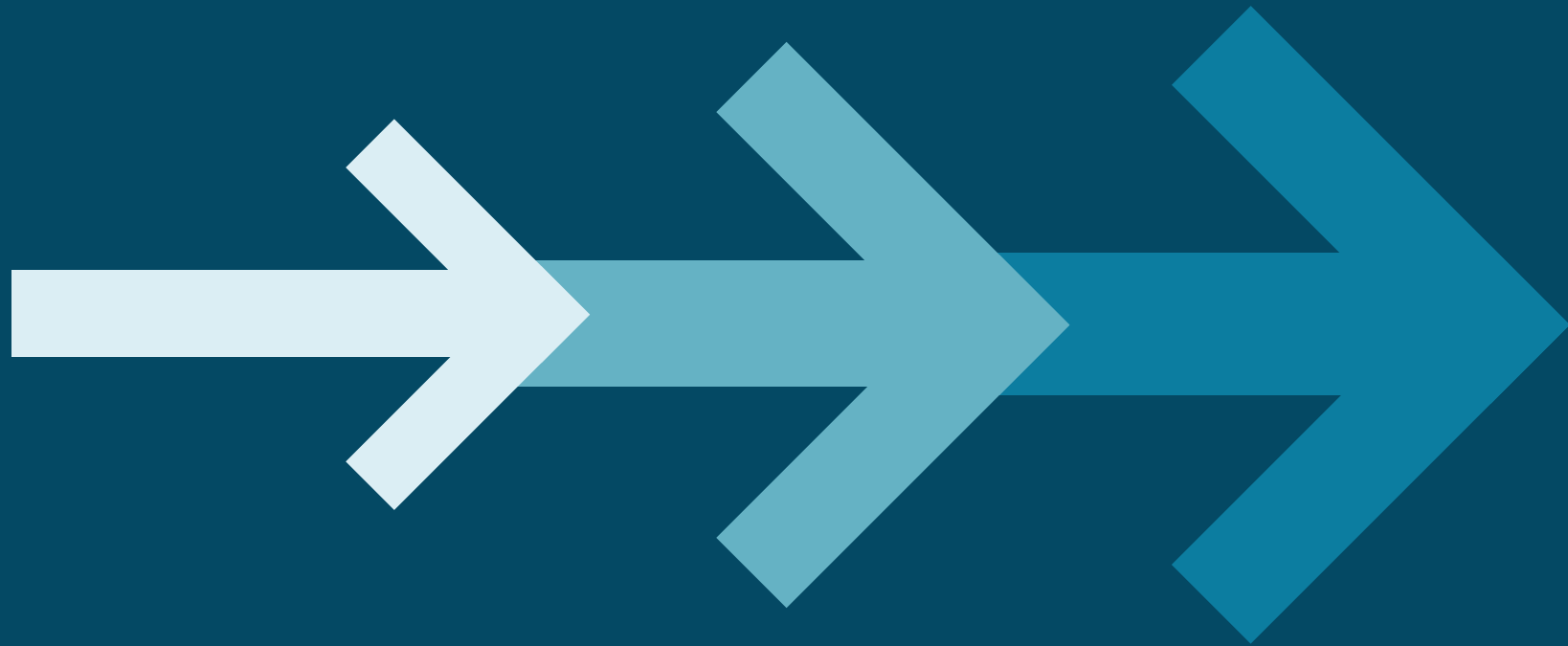
Province de l'Ontario

En octobre 2015, la province a établi le Comité consultatif en matière d'économie de partage formé de représentants des ministères clés pour superviser l'approche de l'Ontario et tirer profit des possibilités de l'économie de partage, notamment du partage d'habitations. En 2016 et 2017, ce comité a mené des recherches sur l'économie de partage, a consulté un large éventail de secteurs, de communautés et d'intervenants municipaux, et a effectué des sondages publics auprès des Ontariens concernant l'utilisation qu'ils font de l'économie de partage et la perception qu'ils en ont. Prière de transmettre toute question au sujet du Comité consultatif en matière d'économie de partage à sharingeconomy@ontario.ca

Secteur du tourisme

Association de l'industrie touristique de l'Ontario : <http://www.tiaontario.ca/cpages/home>

- Prône l'importance du tourisme en tant que moteur économique et de création d'emplois pour servir les intérêts du secteur diversifié du tourisme et du milieu des affaires de l'Ontario.
- Reconnue comme organisme gouvernemental d'encadrement qui sert les intérêts du secteur diversifié du tourisme de l'Ontario et facilite le dialogue entre ce secteur et le gouvernement pour affirmer la valeur économique du tourisme.



LOIS PROVINCIALES

LOIS PROVINCIALES

Quelles lois provinciales pourraient être utiles aux municipalités qui comptent prendre des mesures?

La *Loi de 2001 sur les municipalités* confère aux municipalités des pouvoirs étendus pour adopter des règlements et régir des activités dans les limites de leurs compétences, qui peuvent comprendre certains aspects du partage d'habitations. La *Loi sur l'aménagement du territoire* confère aux municipalités le pouvoir de réglementer l'utilisation du sol, des bâtiments et des structures au moyen du zonage. Une municipalité peut alors réglementer l'emplacement et les normes de développement qui s'appliquent à des utilisations du sol particulières en fonction de leurs

répercussions sur le plan d'aménagement. Le tableau suivant décrit certaines lois provinciales susceptibles d'être utiles aux municipalités qui souhaitent réglementer le partage d'habitations.

Compte tenu de la complexité de cette loi, les municipalités sont invitées à consulter leurs avocats pour toute question juridique en cause. Cette liste propose des exemples et n'est en aucun cas exhaustive. D'autres lois également, comme les lois fédérales et la jurisprudence, pourraient susciter l'intérêt des municipalités.



TABLEAU 4 - LOIS PROVINCIALES

Lois provinciales

[LOI DE 2005 SUR L'ACCESSIBILITÉ POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES DE L'ONTARIO \(LAPHO\)](#)

[NORMES D'ACCESSIBILITÉ INTÉGRÉES, Règl. de L'Ont. 191/11](#)

L'Ontario possède des lois visant à améliorer l'accessibilité pour les personnes handicapées. La *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* (LAPHO) énonce un processus d'élaboration et de mise en vigueur des normes d'accessibilité.

Les normes d'accessibilité sont des textes législatifs, en application du Règlement sur les normes d'accessibilité intégrées, auxquels doivent se conformer le gouvernement, les entreprises et les organisations sans but lucratif et du secteur public pour devenir plus accessibles. Elles permettent aux organismes de cerner et de lever les obstacles afin d'améliorer l'accessibilité pour les personnes handicapées dans les cinq secteurs que sont l'information et les communications, l'emploi, le transport, la conception des espaces publics et les services à la clientèle.

Application

La LAPHO et ses normes d'accessibilité connexes s'appliquent à toute personne ou organisation qui fournit des biens, des services ou des installations aux membres du public ou à d'autres tiers et qui compte **au moins un employé en Ontario**. Les exigences et les dates limites à respecter varient selon le type et la taille de l'entreprise ou de l'organisation.

Si l'organisation compte un employé ou plus, elle doit se conformer aux exigences d'accessibilité en application de la LAPHO et de ses normes. Les propriétaires uniques ou les travailleurs autonomes qui n'ont pas d'employés ne sont pas tenus de se conformer à la LAPHO et à ses normes d'accessibilité.

Les normes d'accessibilité pour les organisations sont disponibles sur le site du gouvernement sur l'accessibilité :

<https://www.ontario.ca/page/accessibility-laws>.

LOI SUR LES CONDOMINIUMS

La *Loi sur les condominiums* prévoit l'inscription et la création de condominiums et procure aux propriétaires les outils nécessaires pour gérer leurs associations condominiales avec le moins d'intervention gouvernementale possible.

Hiérarchie des documents constitutifs d'un condominium

Document constitutif	Fonction	Seul déclencheur de changement	Autres limites
1. Déclaration	Considérée comme la « constitution » du condominium. Peut comporter des restrictions sur l'utilisation et l'occupation des unités et des parties communes, etc.	Actuellement, les propriétaires de 80 % ou 90 % des unités doivent consentir à un changement.	Ne doit pas nécessairement être raisonnable; doit être conforme à la <i>Loi sur les condominiums</i> et doit être assujettie à toute autre loi (comme le Code des droits de la personne) qui a préséance sur la <i>Loi sur les condominiums</i> ou la déclaration.
2. Règlements administratifs	Les règlements administratifs des condominiums peuvent établir des normes d'occupation qui sont : 1) soit identiques aux règlements municipaux visant l'emplacement du condominium, 2) soit assujetties à la réglementation, en n'étant pas plus restrictives que les normes qui correspondent au taux d'occupation maximal pour lequel le bâtiment du condominium est conçu (en fonction du Code du bâtiment).	Actuellement, l'approbation d'un changement doit faire l'objet d'un vote majoritaire des propriétaires d'unités.	Doivent être raisonnables et conformes à la déclaration et à la <i>Loi sur les condominiums</i> .
3. Règles	Régissent l'utilisation des unités et des parties communes afin de : <ul style="list-style-type: none">• promouvoir la sécurité, la sûreté et le bien-être;• ou de prévenir toute interférence déraisonnable dans l'utilisation et la jouissance de la propriété.	Établies par le conseil d'administration Peuvent être invalidées par un vote majoritaire lors d'une réunion des propriétaires	Doivent être raisonnables et conformes aux règlements administratifs, à la déclaration et à la <i>Loi sur les condominiums</i> .

- La déclaration doit contenir des conditions ou des restrictions concernant l'occupation et l'utilisation des unités ou des parties communes.
- En définitive, ce sont le conseil et les propriétaires qui déterminent le contenu des documents constitutifs de l'association condominiale. La *Loi sur les condominiums* n'aborde pas expressément la location à court terme.
- L'office d'aménagement peut exiger que la description contienne certaines conditions à respecter avant que le promoteur puisse enregistrer la description donnant lieu à la création de l'association condominiale.
- En règle générale, si les documents constitutifs d'un condominium sont plus restrictifs que les règlements municipaux, les propriétaires et les occupants du condominium doivent malgré tout s'y conformer. Par exemple, si une municipalité autorise la location à court terme, mais les documents constitutifs d'un condominium l'interdisent ou imposent des restrictions à cette pratique, les restrictions ou les interdictions des documents constitutifs de l'association condominiale s'appliquent.
- En règle générale, si les documents constitutifs d'un condominium sont plus permissifs que les règlements municipaux (par exemple, si une déclaration autorise explicitement la location à court terme), les propriétaires et les occupants du condominium doivent malgré tout se conformer à toute restriction formulée dans les règlements municipaux (sous réserve des exceptions contenues dans ces règlements ou autres lois pertinentes).

[LOI DE 1997 SUR LA PRÉVENTION ET LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE](#)

La *Loi sur la prévention et la protection contre l'incendie* reflète le principe que les municipalités sont les mieux placées pour définir leurs besoins et leur situation.

Cette loi a pour but notamment d'établir la responsabilité municipale à l'égard de la protection contre l'incendie, et rend obligatoires la prévention contre l'incendie et l'éducation du public. Elle vise à clarifier le rôle des municipalités dans la prestation des services de protection contre l'incendie et fixe le niveau minimal de protection qui n'impose pas de coûts importants aux municipalités.

Il incombe aux municipalités d'effectuer une évaluation des risques sur leur territoire et de déterminer quels services de protection contre l'incendie sont nécessaires pour réduire ces risques à un niveau acceptable. Il s'agirait alors d'évaluer les risques que représentent le partage d'habitations dans leur collectivité ainsi que les règlements municipaux sur le partage d'habitations qu'elles envisagent d'adopter. Même si les municipalités sont tenues de veiller à ce que ce processus soit suivi, elles peuvent solliciter l'aide du Bureau du commissaire des incendies ou de confier en sous-traitance à un consultant adéquat la réalisation de l'évaluation nécessaire.

Dans l'établissement de leur réglementation sur le partage d'habitations, les municipalités doivent définir des critères en matière de prévention des incendies et de sécurité des personnes pour se conformer au Code de prévention des incendies de l'Ontario.

[LOI SUR L'INSCRIPTION DANS LES HÔTELS](#)

Cette loi n'est pas directement pertinente pour réglementer le partage d'habitations au palier municipal. Cependant, la définition d'un hôtel

qu'elle contient peut s'avérer utile pour établir la distinction entre un hôtel et un logement temporaire. Cette loi prévoit que chaque hôtel est tenu de tenir un registre des clients, et énonce un certain nombre d'infractions à cet égard. Elle stipule également que les tarifs de location de la chambre doivent être affichés dans chaque chambre, et que tout défaut de se conformer à cette obligation constitue aussi une infraction.

« **Hôtel** » S'entend d'un bâtiment indépendant ou de plusieurs bâtiments connexes, de six chambres à coucher au moins, servant principalement à satisfaire les besoins de restauration et d'hébergement des voyageurs; ce terme exclut un bâtiment ou des bâtiments connexes qui servent principalement à la restauration et à l'hébergement, notamment à la semaine et communément connus sous le nom de « pensions de famille », ou encore à l'hébergement de familles, avec une salle à manger ou un restaurant et communément connus sous le nom de « maisons d'appartements » ou d'« hôtels privés ».

[LOI SUR LES MUNICIPALITÉS](#)

[LOI SUR LA CITÉ DE TORONTO](#)

La *Loi sur les municipalités* et la *Loi sur la cité de Toronto* accordent aux municipalités des pouvoirs étendus (sous réserve de certaines limites) qui les autorisent à prendre des décisions dans un certain nombre de domaines en fonction des circonstances et des intérêts locaux. Certains de ces pouvoirs étendus comprennent :

- le bien-être économique, social et environnemental de la municipalité, notamment en ce qui concerne les changements climatiques;
- la santé, la sécurité et le bien-être des personnes;
- la protection des personnes et de la propriété, y compris la protection des consommateurs.

Il revient aux municipalités de prendre des décisions locales comme fournir des programmes et des services locaux, et d'interpréter leurs pouvoirs.

En règle générale, les municipalités ne sont pas tenues d'informer la province de leurs décisions locales. Il arrive souvent que les personnes intéressées expriment leurs préoccupations concernant la municipalité.

[LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE](#)

Les conseils municipaux, les propriétaires fonciers, les promoteurs, les planificateurs et le public jouent un rôle important dans le façonnement d'une collectivité. L'aménagement communautaire vise à établir des objectifs communautaires communs et à équilibrer les intérêts divergents des différentes parties en cause. L'aménagement d'une collectivité repose sur une activité centrale : dresser un plan d'aménagement officiel, document qui guide le développement d'une municipalité dans l'intérêt de la collectivité dans son ensemble. La *Loi sur l'aménagement du territoire* énonce les règles de base sur l'aménagement de l'utilisation du sol en Ontario et décrit la façon dont les utilisations du sol peuvent être contrôlées et détermine qui a le pouvoir de les contrôler. Elle prévoit un système d'aménagement de l'utilisation du sol inspiré des politiques provinciales, facilite le développement économique durable et reconnaît le pouvoir décisionnel et

l'obligation de rendre compte des conseils municipaux en matière d'aménagement de l'utilisation du sol.

Conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les municipalités :

- prennent des décisions en matière d'aménagement local qui déterminent l'avenir des collectivités;
- préparent les documents d'aménagement, notamment :
 - un plan officiel qui énonce les objectifs d'aménagement généraux de la municipalité, les désignations d'utilisation du sol et les politiques qui guideront l'utilisation du sol dans l'avenir;
 - établissent les règlements municipaux de zonage qui mettent en œuvre les politiques du plan officiel et énoncent les règles et les règlements qui régissent le développement au fur et à mesure de son évolution. La *Loi sur l'aménagement du territoire* confère également aux conseils d'aménagement du nord de l'Ontario le pouvoir d'adopter des plans officiels et de voter des règlements de zonage visant les territoires non érigés en municipalité situés dans leurs zones d'aménagement;
- veillent à ce que les décisions et les documents d'aménagement soient conformes à la déclaration de principes provinciale qui énonce les fondements de la politique à l'égard de la réglementation du développement et de l'utilisation du sol, et soient conformes ou n'entrent pas en conflit avec les plans provinciaux comme le Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe et le Plan de la ceinture de verdure.

La *Loi sur l'aménagement du territoire* ne traite pas explicitement du partage d'habitations ni du partage du sol entre les personnes. Il reviendrait alors à la municipalité, par son règlement de zonage, d'établir si le partage d'un logement résidentiel constitue une utilisation du sol, s'il s'assimile à un changement d'utilisation du sol pour un autre usage (par exemple, commercial), et si la modification d'utilisation est autorisée par le règlement de zonage municipal. Les municipalités pourraient aussi considérer le partage d'habitations comme une entreprise à domicile qui est couramment autorisée dans les zones résidentielles dans bon nombre de règlements de zonage municipaux.

LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH) établit les droits et les responsabilités des locateurs et des locataires de la plupart des biens locatifs à usage d'habitation en Ontario.

« La présente loi a pour objets de protéger les locataires d'habitations contre les augmentations de loyer et les expulsions illicites, d'établir un cadre pour la réglementation des loyers d'habitations, d'atteindre un équilibre entre les droits et responsabilités des locateurs et locataires d'habitations et de prévoir la décision des différends de même que des méthodes de règlement à l'amiable des différends. » 2006, chap. 47, art. 1.

Application de la Loi

Bien que la LLUH s'applique aux logements locatifs à usage d'habitation malgré toute disposition contraire d'une autre loi, elle ne vise pas certains types de logements. Par exemple, la LLUH ne s'applique pas aux logements destinés à être offerts aux voyageurs ou aux vacanciers, ou à être occupés durant une période saisonnière ou temporaire dans un hôtel, un motel, un gîte touristique ou certains autres types

d'établissements. En outre, la LLUH ne s'applique pas lorsque l'occupant est tenu de partager une salle de bain ou une cuisine avec le propriétaire.

S'il y a matière à confusion, le locateur ou le locataire peut demander à la Commission de la location immobilière (CLI) de déterminer si l'ensemble ou une partie de la LLUH s'applique à un logement locatif ou à un complexe d'habitation. Il revient au membre de la Commission de trancher dans chaque cas en se basant sur les faits pertinents.

Convention de location

Si un logement locatif est assujéti à la LLUH, le locateur et le locataire doivent passer une convention de location. Ce genre de convention consiste en une entente écrite, verbale ou implicite conclue entre un locateur et un locataire portant sur l'occupation d'un logement locatif. En vertu de cette convention, le locataire s'engage à payer un loyer afin de vivre dans un logement locatif fourni par le locateur.

Le locateur et le locataire peuvent s'entendre sur une location à terme fixe, dont la durée sera ainsi déterminée. La plupart des locations à terme fixe ont une durée d'un an, mais la LLUH ne prévoit aucune période de location minimale. Lorsqu'une convention de location expire, la location elle-même ne prend pas fin – elle se poursuit selon les mêmes modalités qui étaient déjà en vigueur jusque-là, puisque le locateur et le locataire doivent tous deux donner un préavis approprié à l'autre partie pour mettre fin à la location.

Sous-location

Lorsqu'un locataire quitte le logement locatif et permet à une autre personne d'y vivre durant un certain temps, mais qu'il revient y habiter avant que la location ne prenne fin, il se trouve à sous-louer ce logement à la personne en question.

Un locataire ne peut sous-louer son logement sans le consentement du locateur, mais ce dernier doit avoir une bonne raison de lui refuser ce consentement, s'il le fait. Si un locataire sous-loue son logement sans le consentement du locateur, ce dernier peut demander à la Commission de la location immobilière (CLI) de rendre une ordonnance d'expulsion afin de mettre fin à la location initiale et d'expulser l'occupant non autorisé. Si le locataire estime que le locateur refuse de façon déraisonnable de consentir à ce que le logement soit sous-loué à une personne donnée, il peut présenter une demande à la CLI.

Un locataire qui sous-loue un logement locatif ne peut pas :

- exiger un loyer plus élevé que celui que le locateur est en droit d'exiger pour ce logement locatif;
- percevoir des frais additionnels pour la sous-location d'un logement locatif;
- obliger une personne à payer des produits ou services comme condition à la sous-location, en plus du loyer qu'elle est tenue de verser au locataire ou au locateur en vertu de la loi.

Pour une sous-location, toutes les modalités de la convention initiale restent les mêmes. Le locataire est responsable envers le locateur de tout manquement aux obligations juridiques en vertu de la convention de location, alors que le sous-locataire est, quant à lui, responsable envers le locataire de tout manquement aux mêmes obligations.

Expulsion

En vertu de la Loi et dans certains cas, un locataire peut être expulsé s'il fait quelque chose qu'il ne devrait pas faire, cela valant aussi pour tout invité ou toute autre personne vivant dans le logement locatif en cause. Les motifs d'expulsion comprennent les suivants :

- endommager le bien locatif de manière délibérée ou par négligence;
- empêcher de façon marquée d'autres locataires ou le locateur de jouir raisonnablement des lieux ou d'exercer un autre droit légal;
- mettre grandement en péril la sécurité des autres;
- permettre à trop de gens de vivre dans le logement locatif au mépris des normes de santé, de sécurité ou d'habitation (« surpeuplement »).

Un locateur ne peut mettre fin à une location pour un motif autre que ceux que prévoit la Loi.

Le locateur doit commencer par donner au locataire un préavis écrit lui signifiant qu'il doit déménager. Les formulaires qu'il doit utiliser à cette fin peuvent être obtenus auprès de la CLI.

Si le locataire ne déménage pas après avoir reçu le préavis, le locateur peut demander à la CLI de mettre fin à la location en déposant une demande à cette fin. La CLI déterminera si la location doit prendre fin après avoir tenu une audience à ce sujet. Le locateur et le locataire peuvent tous deux se présenter à l'audience et donner leur version des faits à un membre de la CLI.

Commission de la location immobilière

La CLI règle les différends entre les locateurs et locataires d'habitations, et elle offre des renseignements et des dépliants sur la LLUH.

Pour communiquer avec la CLI :

Sans frais : 1 888 332-3234

Région de Toronto : 416-645-8080

ATS : service de relais Bell au 1 800 268-9242

Site Web : <http://www.sjto.gov.on.ca/cli>



ANALYSE JURIDICTIONNELLE

ANALYSE JURIDICTIONNELLE

Comment procèdent d'autres municipalités?

Voici une analyse de haut niveau des axes réglementaires communs dont certaines municipalités en Ontario et aux États-Unis tirent profit ou non en ce qui concerne les habitations partagées.

Le tableau ci-dessous contient un résumé fourni à titre de référence. Pour obtenir des précisions, veuillez utiliser

directement les liens figurant plus loin dans le tableau 6 – Exposé de l'analyse juridique.

L'inclusion d'exemples associés à des municipalités dans le présent guide ne signifie pas qu'ils sont cautionnés par la Province.



TABLEAU 5 –ANALYSE JURIDICTIONELLE

Règlement	The Blue Mountains	Niagara-on-the-Lake	Toronto	Vancouver	New Orleans (É.-U.)	Chicago (É.-U.)
Octroyer des permis à des plateformes de partage d’habitations			✓			✓
Octroyer des permis aux hôtes/exploitants ou les enregistrer	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Limiter la location aux résidences principales			✓	✓		✓
Nombre maximal de jours consécutifs	✓	✓	✓	✓	✓	
Nombre maximal de jours par année					✓	
Nombre maximal de clients	✓				✓	

Règlement	The Blue Mountains	Niagara-on-the-Lake	Toronto	Vancouver	New Orleans (É.-U.)	Chicago (É.-U.)
Zonage	Le zonage de certains secteurs de la Ville permet l'établissement de logements de villégiature commerciaux; ces logements peuvent être loués à court terme sans permis.	Les restrictions de zonage sont établies en fonction du type d'habitation louée temporairement (maisonnette, appartement de vacances, etc.).	Ajout des habitations louées temporairement utilisables dans toutes les zones où des habitations sont permises.	Ces locations temporaires aussi offertes dans tous les logements à usage d'habitation se trouvant dans certains districts de zonage.	L'ordonnance de zonage globale autorise des types précis de location temporaire dans certains districts de zonage.	Le zonage est utilisé pour limiter le partage d'habitations à certaines régions à usage d'habitation.
Liste des bâtiments non admissibles ou interdits						✓
Impôt sur le logement provisoire			Fait l'objet d'un examen	Fait l'objet d'un examen	✓	✓

TABLEAU 6 – EXPOSÉ DE L'ANALYSE JURIDICTIONNELLE

Le tableau qui suit donne un aperçu plus détaillé des approches utilisées par quelques municipalités de l'Ontario et des États-Unis pour régir les habitations partagées. Pour obtenir des précisions, veuillez utiliser les liens figurant ci-dessous.

APPROCHES PRÉCONISÉES PAR CERTAINES ADMINISTRATIONS

VILLE DE BLUE MOUNTAINS

<http://www.thebluemountains.ca/sta-consult.cfm>

Objectif

La Ville de Blue Mountains souhaite concilier les besoins des propriétaires avec ceux des résidents qui cherchent un logement temporaire (LT) sécuritaire, adéquat et bien entretenu.

L'hébergement des visiteurs qui viennent pratiquer des loisirs est essentiel à l'économie de la Ville ainsi qu'à l'emploi dans les nombreuses entreprises à vocation récréative qui y sont situées et aux activités du même genre. Les logements temporaires, y compris la location de maisons privées, de chalets et de parties privatives de condominiums, sont importants pour le tourisme dans la région.

Définition

[RÈGLEMENT N° 2009-04](#)

« LOGEMENT TEMPORAIRE (LT) » signifie un logement ou une construction ou toute partie de l'un ou de l'autre qui est exploité ou offert à titre de lieu de résidence, d'habitation ou d'occupation temporaire en vertu d'une concession, d'un permis, d'un bail, d'un permis, d'une convention de location ou d'un arrangement commercial semblable pour toute période de temps de moins de trente (30) jours civils consécutifs durant l'ensemble ou toute partie d'une année civile. Les logements temporaires ne comprennent pas les motels, les hôtels, les gîtes ou chalets touristiques, les hôpitaux, les logements se trouvant dans des lieux de villégiature commerciaux ou dans des établissements commerciaux ou institutionnels semblables.

Points importants

- De façon générale, un LT nouvellement établi ne peut se trouver dans une zone d'habitation de faible densité.
- Toute forme de logement temporaire (soit pour une durée de moins de 30 jours) n'est PAS permise dans les quartiers où se trouvent principalement des habitations unifamiliales (zones R1, R2 et R3).

- Le nombre maximal d’occupants pouvant habiter dans un logement exploité en tant que logement temporaire ne doit pas dépasser un nombre total établi à raison de deux personnes par chambre à coucher plus deux autres personnes.
- Le nombre d’invités pouvant se trouver dans un logement temporaire qu’ils n’occupent pas doit être limité de façon à ce que le quartier ou les commodités conservent leur usage d’habitation.
- Les locateurs de logements temporaires ne doivent pas tenir des événements commerciaux dans ces logements.
- Les soi-disant « maisons festives » nuisent à l’usage d’habitation des commodités et elles sont interdites.
- Tout rassemblement, toute festivité ou tout divertissement tenu ou présenté dans une habitation louée à court terme ne doit pas nuire à l’usage d’habitation des commodités et doit être conforme à toutes les autres exigences au présent Code et dans les règlements de la Ville de Blue Mountains.
- Un permis relatif à un LT autorisé est exigé seulement si le logement est loué pour des périodes de moins de 30 jours.
- Dans certains secteurs de la Ville, les propriétaires ne sont pas obligés d’avoir un permis pour louer des logements de façon temporaire, mais ils doivent satisfaire à d’autres exigences. Le zonage de certains secteurs de la Ville permet l’établissement de logements dans des lieux de villégiature commerciaux; ces logements peuvent être loués temporairement sans permis.
- Un propriétaire qui enfreint le règlement s’expose à des sanctions telles qu’une amende.
- Un permis est valide pour une période de deux ans à compter de la date de délivrance.

NIAGARA-ON-THE-LAKE

Définition

[RÈGLEMENT N° 4634-13](#)

HABITATION LOUÉE TEMPORAIREMENT renvoie à l’exploitation d’un bâtiment aux fins de l’hébergement d’invités qui y habiteront durant une période maximale de 28 jours, cela valant entre autres pour les gîtes touristiques, les maisonnettes, les villas, les auberges de comtés et les appartements de vacances.

Points importants

- Les habitations pouvant être louées temporairement comprennent les suivantes :
 - Gîtes touristiques – pas plus de trois chambres d’invités
 - Villas – quatre chambres à coucher ou plus
 - Maisonnettes – jusqu’à trois chambres à coucher
 - Auberges de comtés – plus de trois chambres louées
- Seul le propriétaire inscrit ou le preneur à bail d’un bâtiment à usage d’habitation peuvent demander et détenir un permis

d'exploiter une habitation louée temporairement, et dans le cas du preneur à bail, celui-ci devra avoir été expressément autorisé par le propriétaire à poser l'un ou l'autre de ces actes.

- Dans le cas d'une personne morale, n'importe lequel des plus importants actionnaires peut demander un permis.
- Le preneur à bail d'une propriété se trouvant dans une zone commerciale peut aussi demander un permis.
- Personne ne doit utiliser ni exploiter une habitation louée temporairement sans détenir de permis valide à cette fin.
- Seuls les bâtiments ayant été occupés en tant que logements individuels isolés durant au moins quatre ans seront admissibles à un permis. Tout ajout au bâtiment qui fait augmenter le nombre de pièces ne pourra être offert en location avant d'avoir été occupé durant quatre ans.
- L'ensemble des comptes de taxes municipales, des permis de bâtiment et des comptes d'eau et d'électricité de la propriété doivent être en règle avant qu'un permis ne puisse être délivré.
- Les habitations louées temporairement doivent être situées en face d'un chemin public et dotées d'espaces de stationnement et de services complets d'eau courante et de collecte des eaux usées, en plus d'être conformes à l'ensemble des règlements, des modalités de zonage, du plan officiel et des codes de santé, de sécurité et d'incendie, et une preuve d'assurance responsabilité civile doit pouvoir être fournie à leur égard.
- Tous les invités doivent fournir des renseignements d'inscription au titulaire de permis et celui-ci doit tenir un registre quotidien aux fins de son inspection.
- Un agent d'application de la réglementation municipale pourra exiger qu'on lui donne accès au bâtiment autorisé pour qu'il puisse l'inspecter et vérifier sa conformité.
- Un permis pour une occasion spéciale est exigé si un titulaire veut agir comme hôte d'un rassemblement de nature davantage commerciale, d'un mariage ou d'une grande réception.
- En cas de violation des modalités d'un permis, la situation devra être régularisée dans les 72 heures. Si la Ville doit voir elle-même à réparer le préjudice subi, elle le fera aux frais du propriétaire. Le permis peut aussi être révoqué.
- Les frais de permis s'élèvent à 108 \$ par chambre d'invité autorisée par année.
- Exploiter une habitation louée à court terme sans détenir de permis valide entraîne une amende de 500 dollars.

TORONTO <https://www.toronto.ca/city-government/public-notices-bylaws/public-notices/proposal-to-establish-a-new-municipal-code-chapter-for-short-term-rentals/>

Objectif

Les règlements de la Ville de Toronto visent à optimiser les avantages tirés des locations temporaires et à en limiter les effets négatifs d'une manière qui est également conforme aux principes du plan officiel de la Ville et aux objectifs généraux qui sont de promouvoir la protection des consommateurs et la sécurité publique, ainsi que la santé économique, sociale et environnementale de la Ville.

Definition

La location à court terme désigne la location, en tout ou en partie, d'une unité d'habitation dans la Ville de Toronto en vue de fournir un hébergement pour une période d'occupation continue de 28 jours ou moins. Cela comprend les gîtes touristiques existants et exclut les hôtels et les motels, les types d'hébergement temporaire pour lesquels les personnes hébergées n'effectuent aucun paiement. **Points importants**

- La location à court terme est permise partout dans la ville dans tous les types d'habitation.
- Les personnes peuvent être l'hôte de locations à court terme dans leur résidence principale seulement – les propriétaires et les locataires peuvent y participer.
- Les personnes peuvent louer l'ensemble de leur unité d'habitation ou tout au plus trois chambres.
- Les personnes habitant une unité secondaire peuvent aussi participer, tant et aussi longtemps que l'unité secondaire est leur résidence principale.
- L'ensemble de la résidence peut être louée à court terme si le propriétaire ou le locataire est parti – jusqu'à un maximum de 180 nuits par année.
- Les personnes qui louent leur habitation à court terme doivent s'enregistrer auprès de la Ville et payer 50 \$.
- Les entreprises comme Airbnb doivent obtenir un permis et payer 5 000 \$ en plus de frais de 1 \$ par nuit d'hébergement réservée par l'entremise de la plateforme.

VANCOUVER

<http://vancouver.ca/doing-business/short-term-rentals.aspx>

Définition

« Une location à court terme (LCT) est une maison ou une pièce d'une maison qui est louée pour moins de 30 jours à la fois. »

Objectif

Par la réglementation sur les locations à court terme, la Ville de Vancouver cherche à accomplir ce qui suit :

- **Offre de location à long terme** : Protéger l'offre et l'abordabilité des logements locatifs à long terme pour les résidents de

Vancouver.

- **Santé et sécurité** : Veiller à ce que les espaces résidentiels loués à des touristes respectent les règlements de construction et les normes d'usage de la propriété.
- **Quartier paisible** : Maintenir la qualité de vie et la sécurité dans les quartiers et les bâtiments résidentiels.
- **Équité fiscale et réglementaire** : Traiter équitablement les fournisseurs de services d'hébergement d'un point de vue fiscal et réglementaire.
- **Revenu supplémentaire** : Permettre aux résidents de tirer un revenu de leur maison à l'occasion.
- **Tourisme** : Contribuer à la croissance du secteur du tourisme et aider la Ville de Vancouver à soutenir la haute saison touristique et à accueillir des événements importants.
- **Conformité** : Concevoir un système de réglementation, de délivrance de permis et d'application de la loi qui est facile à comprendre, qui incite fortement à la conformité volontaire et qui dispose de moyens efficaces pour prévenir les comportements illégaux.

Points importants

- Les locations à court terme sont permises à partir d'avril 2018 – mais pas avant.
- Les propriétaires et les locataires auront le droit d'enregistrer seulement leur résidence principale, soit la résidence où ils habitent pendant la plus grande partie de l'année, paient leurs factures, cuisinent leurs repas et reçoivent le courrier provenant du gouvernement.
- Les résidents de Vancouver ne seront pas autorisés à demander un permis pour offrir en location des unités secondaires comme des appartements de sous-sol, des habitations sur ruelles ou des résidences secondaires (à moins qu'il s'agisse de la résidence principale de la personne).
- Des droits de permis annuels de 49 \$ seront perçus. De plus, les personnes qui effectuent des locations à court terme devront inscrire leur numéro de permis dans leurs publicités en ligne.

NOUVELLE-ORLÉANS (ÉTATS-UNIS)

<https://www.nola.gov/short-term-rentals/>

Définition

« Location résidentielle à court terme » désigne une unité d'habitation qui se trouve dans la ville et qui est louée ou offerte en location en tant qu'habitation partagée, gîte touristique ou logement loué pour des vacances. »

Objectif

Points importants

- **Il existe trois catégories de permis :**
 - **Accessoire** – chambres dans une résidence principale ou une unité secondaire; aucune limite du nombre de jours pendant lesquels l'habitation peut être louée dans une année; maximum de trois invités par chambre et de six invités au total.
 - **Temporaire** – location de toute la résidence; peut être louée pour un maximum de 90 jours par année; maximum de deux personnes par chambre et de dix invités au total.
 - **Commercial** – location de l'unité entière dans un secteur non résidentiel; aucune limite du nombre de jours pendant lesquels l'habitation peut être louée dans une année; maximum de dix invités.
- L'affiche du permis fournie par le service de la sécurité et des permis doit être apposée sur la façade de l'habitation et être clairement visible de la rue, et elle doit y demeurer durant toutes les périodes d'occupation.
- Airbnb doit percevoir des taxes auprès des hôtes.
- Les locations à court terme sont interdites dans le Vieux carré français, qui est un lieu touristique.
- Les locations à court terme ne sont pas permises à l'extérieur de l'habitation, soit dans une structure accessoire (p. ex., un hangar ou un garage) ou dans un véhicule récréatif.
- Un seul groupe d'invités est autorisé par location à court terme.
- La location à court terme en vue de la tenue d'événements commerciaux ou sociaux est interdite.
- L'extérieur de l'habitation destinée à la location à court terme doit conserver l'aspect d'une habitation résidentielle.
- La location à court terme ne doit pas nuire au caractère résidentiel du quartier ni être à l'origine de bruits, de vibrations, d'éblouissements, d'odeurs ou d'autres effets qui compromettraient de façon déraisonnable la jouissance de la résidence d'une personne.

Chicago (États-Unis)

Ordonnance sur l'habitation partagée (en anglais seulement) :

<https://www.cityofchicago.org/content/dam/city/depts/bacp/ordinances/sharedhousingordinanceversionfinal.pdf>

Définitions

« **Hôte d'une habitation partagée** » désigne un propriétaire ou un locataire d'une unité d'habitation partagée qui loue une telle unité à des invités.

« **Unité d'habitation partagée** » désigne une unité d'habitation comportant six chambres à coucher ou moins, qui est louée ou dont une partie est louée à des invités pour une occupation temporaire. Le terme « unité d'habitation partagée » ne comprend pas : 1) les bâtiments d'habitation d'une seule pièce; 2) les hôtels; 3) les logements de grandes sociétés; 4) les gîtes touristiques; 5) les chambres d'amis; et 6) les logements loués pour des vacances.

Objectif

Mieux protéger les consommateurs et leur qualité de vie tout en générant de nouveaux revenus en vue d'investir dans des services de soutien et d'hébergement destinés aux sans-abri.

Points importants

- La Ville de Chicago a créé deux catégories de plateformes et a établi des exigences différentes pour chacune d'elles :
 - les « intermédiaires » (p. ex., Airbnb) qui affichent principalement les unités d'habitation partagée enregistrées auprès de la Ville sur la plateforme de l'entreprise;
 - les « plateformes publicitaires » (p. ex., HomeAway) qui affichent principalement, sur la plateforme de l'entreprise, les habitations en location pour des vacances et les gîtes touristiques détenteurs d'un permis, et qui ne reçoivent aucune donnée sur les locations et les revenus de la part des hôtes.
-
- La Ville de Chicago limite les locations à court terme pour les différents types d'unités suivants, bien que les hôtes puissent demander une dispense à la Ville :
 - **maisons unifamiliales** : seules les résidences principales peuvent être louées;
 - **maisons plurifamiliales** (c.-à-d., de deux à quatre unités) : seules les résidences principales peuvent être louées et un maximum d'une unité de location par bâtiment s'appliquera;
 - **immeubles d'appartements** (c.-à-d., cinq unités ou plus) : un maximum d'un quart du nombre total d'unités d'habitation dans le bâtiment ou de six unités de location, selon le moindre des deux, s'appliquera.

- La résidence principale est une unité d'habitation : 1) qui est occupée par son propriétaire au moins 245 jours dans l'année civile applicable; et 2) pour laquelle le propriétaire a demandé une dispense de Cook County à l'intention du propriétaire résidentiel.
 - Il existe une règle d'« une seule chance » pour certaines « violations flagrantes » (p. ex., actes de violence, trafic de drogue, activités liées aux groupes du crime organisé, activités commerciales inappropriées, y compris les grandes fêtes) et une règle de « trois chances » pour les unités dont les locataires occasionnent du dérangement (p. ex., bruit, ivresse publique, harcèlement des passants, vagabondage ou trop grand nombre d'invités).
 - La Ville dressera une « **liste des habitations inadmissibles** » et veillera à ce que ces unités ne soient pas autorisées à offrir des services d'hébergement. Cette liste empêchera les propriétés de propriétaires qui ne respectent pas les règles ou qui contreviennent au code du bâtiment, ainsi que les unités qui font l'objet d'une ordonnance d'évacuation ou qui ont été jugées une nuisance publique, d'être affichées sur le site.
 - Il est possible de demander que des coopératives d'habitation, des immeubles en copropriété et des bâtiments régis par une association de propriétaires, peu importe leur taille, ainsi que des immeubles de cinq logements ou plus, soient ajoutés à une liste de « **bâtiments inadmissibles** » afin d'établir que la location à court terme est illégale dans leurs bâtiments. La Ville vérifie l'enregistrement des unités afin de déterminer si certaines d'entre elles font partie de ces types de bâtiments et, le cas échéant, prend des mesures pour retirer les unités du registre.
- Les électeurs légaux de toute circonscription de la Ville où l'on trouve des propriétés situées dans un secteur résidentiel peuvent demander à leur échevin local d'émettre une ordonnance établissant que cette zone est un secteur strictement résidentiel, et que différents niveaux de restrictions peuvent s'appliquer.

RESSOURCES

Règlements de l'Ontario

Ville de Blue Mountains : [RÈGLEMENT NO 2009-04](#)

(en anglais seulement)

Ville de Niagara-on-the-Lake : [RÈGLEMENT NO 4634-13](#)

(en anglais seulement)

Autres villes

Nouvelle-Orléans, États-Unis : [Short Term Rental](#) (en anglais seulement);

[Licensing Ordinance](#) (en anglais seulement); [Zoning Ordinance](#)

(en anglais seulement);

Chicago, États-Unis : [Ordinance, Summary](#) (en anglais seulement)

Étude du Mowat Centre

[What to do about Airbnb? Four things Ontario should consider in the move to regulate home-sharing](#) (en anglais seulement)

[Regulating Disruption: Governing in an era of rapid technological change](#) (en anglais seulement)

Centre canadien de politiques alternatives

[Regulating Airbnb and the Short-Term Rental Market](#) (en anglais seulement)



LE GUIDE SUR L'HABITATION PARTAGÉE POUR LES MUNICIPALITÉS



Ministère des Finances
2018

ISBN 978-1-4868-1277-6 (Version imprimée)
ISBN 978-1-4868-1278-3 (Version PDF)